PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

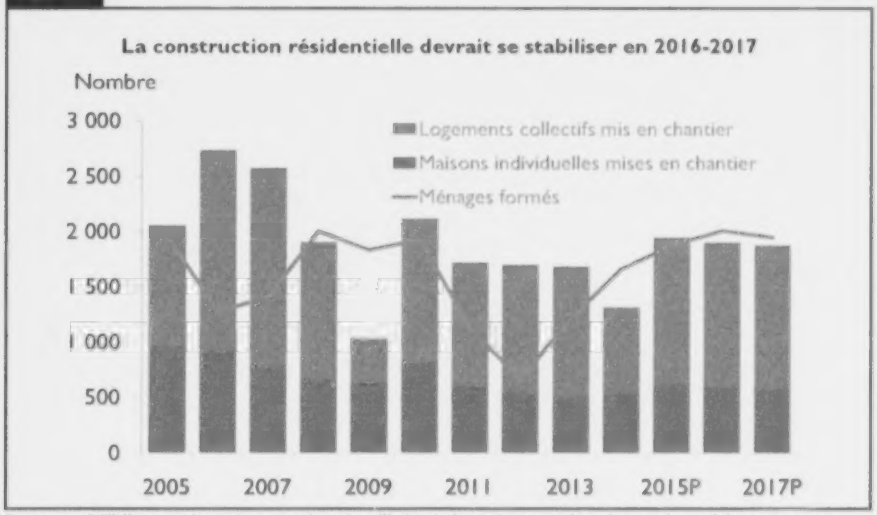
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Selon les prévisions[1], le total des mises en chantier d'habitations s'établira à 1 950 cette année, en réponse à la demande croissante provenant des nouveaux résidents, puis se stabilisera à 1 900 en 2016 et à 1 875 en 2017, années au cours desquelles les taux hypothécaires devraient monter légèrement.
- Le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listings Service® (MLS®) devrait demeurer au-dessus de la moyenne sur dix ans en 2016 et en 2017, en raison d'une amélioration de la conjoncture économique et de l'emploi.

Figure 1

La construction résidentielle devrait se stabiliser en 2016-2017



Sources : SCHL, pour les mises en chantier (Relevé des mises en chantier et des achèvements, et prévisions); BC Stats (données tirées de PECOPLE 2014) et SCHL (calculs) pour les projections relatives aux ménages

[1] Les prévisions formulées dans le présent document sont fondées sur les données disponibles le 2 octobre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 La construction résidentielle se stabilisera en 2016 et 2017
3 Le marché de l'existant est toujours marqué par des ventes supérieures à la moyenne
4 Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront bas
6 Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait passer de 1,4 % en 2015 à 1 % en 2016, car la demande sur ce marché devrait croître plus rapidement que l'offre. À mesure que s'achèvera en 2017 la construction d'appartements, l'offre se développera et le taux augmentera légèrement pour s'établir à 1,2 %.
- Les facteurs économiques fondamentaux, notamment la progression de l'emploi et la croissance démographique, favoriseront la stabilité du marché de l'habitation en 2016 et en 2017.

Figure 2

Demande attribuable aux facteurs démographiques

Sources : BC Stats (projections PEOPLE 2015 fondées sur les zones sanitaires locales)
* Note : Le Grand Victoria englobe la ville de Victoria proprement dite, Esquimalt, Oak Bay, View Royal et les secteurs urbains de Saanich. Côte Ouest comprend la municipalité de Sooke, Langford, Colwood, Metchosin, Highlands et la subdivision H du district régional de la capitale. Saanich intègre les secteurs ruraux de Saanich, Sidney, Central Saanich et North Saanich.

La construction résidentielle se stabilisera en 2016 et 2017

Une modeste croissance de l'emploi et de la population, dans un contexte de faibles taux hypothécaires, soutiendra la demande de logements neufs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria tout au long de la période à l'étude. Dans le segment des logements collectifs, le nombre d'invendus tend à la baisse cette année, après avoir atteint des sommets en 2013-2014, ce qui incite les constructeurs à concrétiser leurs projets de densification dans les quartiers centraux et à répondre ainsi à la demande croissante émanant des résidents, nouveaux comme anciens. Cette situation se traduira par une hausse d'une année sur l'autre des mises en chantier de logements collectifs, en particulier sur les marchés des appartements locatifs et des appartements en copropriété, au cours des trois premiers trimestres de cette année. Grâce à cette augmentation et à la croissance observée dans le segment des maisons individuelles, le nombre d'unités mises en chantier devrait s'élever à 1 950 en 2015, alors qu'il se situait à 1 315 l'an dernier (figure 1).

Le total des mises en chantier devrait demeurer à peu près au même niveau en 2016 et se fixer à 1 900. Le segment des logements collectifs devrait à nouveau dominer, tandis que celui des maisons individuelles accusera une légère baisse, car un meilleur équilibre sera atteint entre le centre urbain et la périphérie[2]. Bien qu'elle s'annonce modeste, la hausse des taux hypothécaires attendue en 2017 viendra tempérer les effets des gains dans la population et l'emploi, de sorte que la demande de logements restera stable sur les marchés du neuf et de l'existant. Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 1 875 en 2017.

La RMR de Victoria devrait profiter de l'accroissement de son solde migratoire et de l'accélération du rythme de formation des ménages[3], ce qui donnera une forte impulsion à la demande locale tout au long de la période visée par les prévisions. Généralement, sur une décennie, l'augmentation du parc résidentiel est proportionnelle à la croissance des

[2] De 2011 à 2015, 73 ménages auraient été formés par année, selon les estimations, dans les municipalités centrales. Par comparaison, 970 nouveaux ménages auraient été créés, en moyenne, dans les municipalités de la côte Ouest de la RMR de Victoria. De 2016 à 2020, la formation annuelle de ménages devrait être mieux répartie : on prévoit 960 ménages dans les municipalités centrales et 925, sur la côte Ouest (figure 2).

[3] Selon la définition de Statistique Canada, un ménage est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement dans un établissement ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

ménages; autrement dit, la demande de logements neufs grossit à mesure que des ménages se forment. On estime à 1 950 le nombre de ménages qui seront formés dans la RMR de Victoria cette année; il s'élevait à 760 en 2014. Le nombre plus important de nouveaux migrants et de meilleures perspectives d'emploi chez les jeunes devraient faire passer ce nombre à 2 100 en 2016 et à 1 980 l'année suivante[4]. Les prévisions indiquent qu'en moyenne, 2 050 ménages se formeront chaque année dans la région au cours des cinq prochaines années (figure 2). Il s'agit d'une hausse notable par rapport à la moyenne annuelle de 1 200 nouveaux ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.

Le marché de l'existant est toujours marqué par des ventes supérieures à la moyenne

Dans la région de Victoria, le nombre de ventes MLS® devrait atteindre 7 400 en 2015, ce qui représente une hausse de 16 % par rapport au niveau de 2014. Soutenu par des taux hypothécaires exceptionnellement bas et par un accroissement de la migration dans la région, ce nombre a augmenté de 24 % d'une année sur l'autre durant la période du 1er janvier au 31 août. Le rythme des ventes a d'ailleurs dépassé la moyenne sur dix ans pendant la majeure partie de l'année (figure 3). Des hausses ont été relevées dans les catégories des maisons individuelles, des logements en rangée et des appartements en copropriété. De façon générale, les conditions sont maintenant favorables aux vendeurs.

Le regain des ventes constaté cette année marque le point culminant d'une tendance à la hausse qui a débuté au milieu de 2013. La demande de logements a pris de l'ampleur sous l'effet combiné d'une forte accélération du rythme de formation des ménages et d'une amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes. Les bas taux hypothécaires ont également contribué à l'augmentation des transactions, notamment en encourageant les acheteurs à profiter des bas taux offerts avant leur éventuelle hausse pendant l'horizon prévisionnel.

Durant les derniers mois de 2015 et au début de 2016, la tendance globale sur le marché de la revente se stabilisera, même si les ventes demeureront supérieures à la moyenne sur dix ans, qui est de 6 717. Les prévisions indiquent qu'une modeste progression de l'emploi, conjuguée à une concurrence accrue de la part du marché du neuf et à une hausse graduelle des taux hypothécaires, portera le nombre de transactions à 7 050 en 2016 et à 7 000 en 2017.

La robustesse des ventes et le repli des inscriptions ont fait en sorte que le marché de l'existant a été

Figure 3

Les ventes sont plus nombreuses que la moyenne sur dix ans

Nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® de propriétés résidentielles existantes

Source : Association canadienne de l'immeuble (données MLS® désaisonnalisées en date d'août 2015)

[4] Sources : BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2015, données diffusées en septembre 2015); SCHL (calculs).

favorable aux vendeurs durant les huit premiers mois de 2015 (figure 4), en particulier dans le segment des maisons individuelles, où la demande a été supérieure à l'offre dans certaines municipalités centrales. Le resserrement du marché de la revente a exercé des pressions à la hausse sur le prix moyen des habitations. Étant donné que des prix élevés sont favorables aux nouvelles inscriptions et que la concurrence venant des constructeurs de logements neufs se fera plus forte en 2016 et 2017, le marché devrait redevenir équilibré durant la seconde partie de la période à l'étude, créant ainsi une conjoncture plus stable pour les acheteurs et les vendeurs. Par conséquent, le prix moyen subira moins de pressions à la hausse en 2017.

Figure 4

L'augmentation de ventes fait en sorte que le marché favorise maintenant les vendeurs

Sources : Association canadienne de l'immeuble (données en date d'août 2015); SCHL (calculs)

Après avoir augmenté de 3,2 % en 2014, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait progresser de 3,8 % en 2015 et de 3,7 % en 2016 pour atteindre 515 500 et 534 500 $, respectivement. Ces hausses des prix de revente seront soutenues par la récente baisse de l'offre sur le marché de l'existant et la stabilisation du nombre de transactions. À mesure que l'offre se développera et que le marché se rapprochera de son point d'équilibre en 2017, la croissance du prix moyen devrait ralentir et se fixer à 2,3 %, ce qui donnera un prix moyen de 547 000 $ en 2017.

L'indice composite des prix des propriétés MLS® sur le territoire de la chambre immobilière de Victoria s'est situé à 147,2 en août 2015, comparativement à 140,8 un an plus tôt, ce qui représente une augmentation de 4,5 %. Cet indice se fonde sur un logement de référence (qui tient compte de l'ensemble des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements en copropriété) pour calculer la variation des prix en faisant abstraction de la composition des ventes et de tout changement dans les caractéristiques des unités vendues. La propriété de référence est un logement qui possède des caractéristiques communes aux habitations typiques de la région de Victoria.

À l'heure actuelle, les conditions sont favorables aux vendeurs sur le marché de Victoria. Toutefois, la hausse des nouvelles inscriptions et la concurrence accrue livrée par le marché du neuf devraient faire en sorte que le marché régional de l'existant se rapproche de son point d'équilibre au cours de l'horizon prévisionnel.

Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront bas

Puisque l'augmentation de la demande sur le marché locatif de la RMR de Victoria devrait s'accompagner d'un accroissement de l'offre, les loyers et les taux d'inoccupation des appartements resteront assez stables tout au long de l'horizon prévisionnel.

Une croissance modérée de l'emploi et de la population, de 1 à 2 % par année, se conjuguera à la hausse du solde migratoire régional pour stimuler la demande sur le marché locatif de la RMR de Victoria au cours des prochaines années. Du côté de l'offre, les logements locatifs traditionnels en construction ou récemment achevés viendront grossir le nombre d'unités disponibles durant la période à l'étude, mais l'augmentation ne suffira pas à combler le surcroît de demande observé actuellement.

Selon les prévisions, la proportion d'appartements vacants sur le marché locatif diminuera légèrement : elle passera de 1,5 % en 2014 à 1,4 % en 2015. L'an prochain, elle accusera une nouvelle baisse et s'établira à 1 %. Elle remontera quelque peu en 2017 pour se fixer à 1,2 %, grâce à l'achèvement des ensembles locatifs actuellement en construction. Les logements

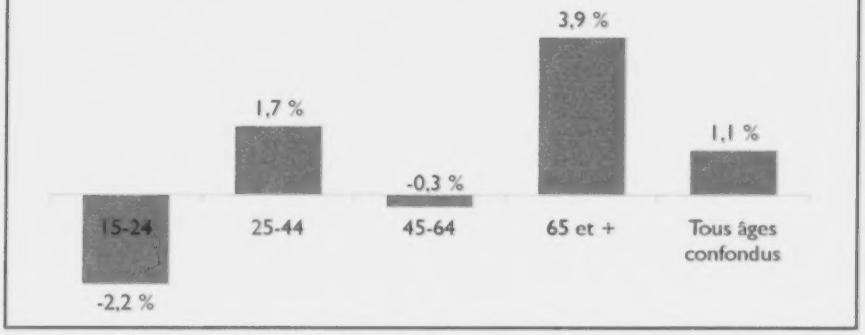
abordables (loyers inférieurs à 700 $ par mois) seront les plus populaires et leur taux d'inoccupation diminuera. En raison de la concurrence livrée par le marché locatif secondaire (appartements accessoires, copropriétés offertes en location, etc.), les majorations des loyers des unités existantes[5] comprises dans des immeubles construits expressément pour le marché locatif devraient suivre le taux d'inflation et respecter le taux d'augmentation prévu par la province[6]; elles devraient, par conséquent, se situer autour de 2,2 % en 2016 et en 2017.

Il faut remonter au début des années 1990 pour observer une activité régionale aussi marquée dans la construction d'immeubles locatifs. La forte demande, les faibles coûts de financement attribuables aux bas taux d'intérêt actuels ainsi que les politiques d'aménagement favorables sont des facteurs qui encouragent les constructeurs à agrandir et à renouveler le parc locatif de la RMR de Victoria. Bien que le nombre d'achèvements demeure faible en comparaison de la taille totale de l'univers locatif, 360 logements ont été terminés au cours de huit premiers mois de 2015, et 596 autres étaient en construction en août. Ces logements s'ajoutent aux 439 unités terminées en 2014. Ces résultats sont nettement supérieurs à la faible moyenne de 98 logements achevés par année durant la période de 2013 à 2014.

Figure 5

La génération Y et les retraités soutiendront la demande de logements locatifs

Variation annuelle en pourcentage, 2016-2020
RMR de Victoria



Sources : BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2015); SCHL (calculs)

Selon les prévisions, la population de la région de Victoria croîtra d'environ 4 150 personnes par année, en moyenne, d'ici 2020[7]. Les deux groupes d'âge qui devraient le plus contribuer à cette hausse au cours des cinq prochaines années sont celui des 25-44 ans et celui des 65 ans et plus (figure 5), car ce sont eux qui formeront le plus de nouveaux ménages. Certains de ces résidents, particulièrement ceux qui viennent d'arriver dans la région, opteront pour la location. Selon les estimations, la RMR de Victoria a reçu 3 556 nouveaux migrants en 2014, soit davantage que les 2 751 migrants accueillis en 2013[8].

Victoria est un pôle d'enseignement postsecondaire pour le sud de l'île de Vancouver, ce qui alimentera aussi la demande de logements locatifs, en particulier celle visant les appartements traditionnels, car les loyers de ces derniers sont en général plus bas que ceux des appartements en copropriété donnés en location[9]. Comme leurs perspectives d'emploi continuent de s'améliorer, bien des jeunes formeront des ménages et choisiront de louer un logement durant leurs études postsecondaires et leurs premières années de vie active, avant d'accéder plus tard à la propriété. Cette tendance sera renforcée par les prix des logements, relativement élevés à Victoria.

[5] Si les unités achevées sont nombreuses proportionnellement à l'ensemble de l'univers locatif, leur type et leur nombre exact pourront avoir pour effet de hausser la moyenne des loyers du marché, étant donné que le loyer des unités neuves est généralement plus élevé.

[6] Le gouvernement de la Colombie-Britannique a plafonné à 2,9 % en 2016 le taux d'augmentation permis pour les locataires qui occupent déjà le logement. Le taux pour 2017 n'a pas encore été annoncé.

[7] Sources : BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2015, données diffusées en septembre 2015); SCHL (calculs).

[8] Source : Statistique Canada. Les données sur la migration correspondent au nombre net de nouvelles personnes venues s'installer dans la RMR en provenance d'autres régions de la Colombie-Britannique, d'autres provinces canadiennes ou d'autres pays.

[9] À Victoria, les appartements en copropriété donnés en location sont, de façon générale, situés dans des immeubles récents offrant des finitions modernes. Ces appartements se louent plus cher que ceux expressément construits pour le marché locatif qui, plus la plupart, ont été bâtis il y a plus de 30 ans.

De même, les retraités – et tout particulièrement les personnes de 70 à 89 ans vivant seules – souhaiteront rester locataires, ce qui est un gage de leur autonomie. La tendance actuelle à une longue espérance de vie chez les aînés, qui sont en meilleure santé et plus actifs que jamais, stimulera la demande sur le marche locatif.

Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements

Selon les prévisions, l'économie de la région de Victoria croîtra en parallèle avec l'économie provinciale, et les facteurs fondamentaux tels que la progression de l'emploi et l'augmentation de la population favoriseront la stabilité du marché de l'habitation. À long terme, le vieillissement de la population déterminera la direction que prendra le marché de l'habitation; à court terme, cependant, la conjoncture économique devrait avoir une plus grande influence sur les choix des ménages en matière de logement.

La diversification de l'économie entraînera une croissance modérée de l'emploi au cours de l'horizon prévisionnel. La hausse des dépenses de consommation et l'augmentation de la population se traduiront par une expansion du secteur des services et de l'économie dans son ensemble. La variété des équipements collectifs, la clémence du climat et l'éventail de possibilités d'études, de formation ou d'emploi devraient continuer d'attirer un flux régulier de migrants en provenance d'ailleurs dans la province ou au pays, lesquels contribueront au développement démographique de la région. L'emploi total devrait progresser de 0,5 % cette année, de 1,4 % l'an prochain et de 1,5 % en 2017. Le taux de chômage sera stable : il se situera à 5,4 % en 2016 et à 5,1 % en 2017, ce qui en fera l'un des plus bas de la province.

Grâce à la présence de plusieurs grands établissements d'enseignement postsecondaire à Victoria, le secteur de l'éducation constitue une solide source d'emplois et, vu la vaste population étudiante, de locataires. Véritables pépinières d'entreprises en démarrage, ces établissements, de même qu'un secteur de la technologie en plein essor, stimuleront le marché de l'emploi dans la région. De plus en plus de petites et moyennes entreprises technologiques choisissent de s'installer dans la région de Victoria, attirées par le mode de vie de la côte Ouest et l'abordabilité des logements, qui y est plus grande qu'elle ne l'est à Vancouver, à Seattle ou dans la Silicon Valley.

La faiblesse du dollar canadien continuera de profiter au secteur du tourisme, grand fournisseur d'emplois directs et indirects dans la région. Selon l'aéroport international de Victoria, le nombre de passagers aériens s'est accru de 4 % au cours des huit premiers mois de 2015 par rapport à la même période en 2014, et les arrivées en provenance des États-Unis ont affiché des gains particulièrement forts. Les prévisions indiquent que les navires de croisière, qui amènent chaque année un grand nombre de touristes, accosteront 227 fois en 2015 – du jamais vu. En 2014, 206 amarrages avaient été enregistrés, selon l'autorité portuaire de Victoria. Le secteur de la construction navale de Victoria devrait par ailleurs bénéficier de la réalisation de plusieurs grands chantiers d'envergure nationale et internationale.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Population	La croissance démographique devrait s'accélérer tout au long de la période visée par les prévisions, principalement grâce à la migration vers la région.
Emploi	La diversification de l'économie entraînera une progression modérée de l'emploi au cours de la période à l'étude. Il faut s'attendre à ce que la croissance de l'emploi se chiffre à 1,4 % en 2016 et à 1,5 % en 2017.
Revenus	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle a augmenté de 2 % au cours des sept premiers mois de 2015 par rapport à la même période en 2014, ce qui soutiendra un peu la demande de logements.
Marché de la revente	Même si, de façon générale, le marché de la revente sera favorable aux vendeurs cette année et l'an prochain, les conditions devraient redevenir équilibrées d'ici la fin de l'horizon prévisionnel. La stabilisation des ventes et l'accroissement des nouvelles inscriptions devraient contribuer à ce mouvement.
Offre de logements achevés et non écoulés :	L'offre de logements collectifs s'est contractée sur un an, particulièrement du côté des appartements en copropriété, où les stocks au 30 septembre 2015 se situaient à un niveau égal aux deux tiers de celui relevé à la même date en 2014. Depuis le début de 2015, l'offre de maisons individuelles se maintient aux alentours de sa moyenne à long terme. Les stocks devraient rester stables de façon générale au cours des mois à venir.
Écoulement :	Le nombre de logements écoulés a augmenté de 60 % d'une année sur l'autre au cours des huit premiers mois de 2015. Les ventes de logements neufs devraient se maintenir à ces hauts niveaux tout au long de la période visée par les prévisions, puisque la demande est forte.

Risques associés aux prévisions :

- Les ménages canadiens pourraient être vulnérables à des chocs économiques, puisque leur niveau d'endettement est élevé par rapport à leur revenu. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leurs actifs, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que beaucoup de prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Si l'amélioration de l'économie et de l'emploi était plus prononcée dans divers secteurs, et plus particulièrement par comparaison avec d'autres régions du pays, le solde migratoire de la RMR de Victoria pourrait dépasser les prévisions et venir renforcer la demande sur les marchés du neuf et de la revente.
- Le nombre de logements collectifs dont la construction a été annoncée ou qui font l'objet d'une demande de permis auprès des autorités municipales dépasse la prévision relative aux mises en chantier de logements collectifs. Par conséquent, si, à la suite d'un changement dans le niveau de confiance des gens d'affaires ou dans la réglementation, les promoteurs étaient encouragés à devancer la construction de leurs ensembles ou à faire des demandes de permis pour des ensembles qui n'avaient pas été annoncés, les mises en chantier de logements collectifs pourraient être plus élevées que prévu.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2015	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	552	514	551	625	13,4	600	-4,0	575	-4,2
Logements collectifs	1 148	1 171	764	1 325	73,4	1 300	-1,9	1 300	0,0
Jumelés	86	60	70	75	7,1	75	0,0	75	0,0
Maisons en rangée	114	76	113	100	-11,5	100	0,0	100	0,0
Appartements	948	1 035	581	1 150	97,9	1 125	-2,2	1 125	0,0
Tous types de logement confondus	1 700	1 685	1 315	1 950	48,3	1 900	-2,6	1 875	-1,3
Prix moyen ($)									
Logements individuels	653 278	690 646	664 127	675 000	1,6	695 000	3,0	705 000	1,4
Prix médian ($)									
Logements individuels	529 900	586 000	549 900	566 000	2,9	565 000	-0,2	570 000	0,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-2,8	-1,3	-1,1	-1,3	-	-1,0	-	0,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 460	5 691	6 371	7 400	16,2	7 050	-4,7	7 000	-0,7
Nouvelles inscriptions MLS®	12 766	11 417	11 568	11 850	2,4	12 000	1,3	12 300	2,5
Prix MLS® moyen ($)	484 164	480 997	496 473	515 500	3,8	534 500	3,7	547 000	2,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	2,8	1,5	1,4	-0,1	1,0	-0,4	1,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 059	1 068	1 095	1 115	1,8	1 140	2,2	1 165	2,2
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	828	833	849	865	1,9	885	2,3	905	2,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	181 700	179 700	174 900	175 800	0,5	178 200	1,4	180 900	1,5
Croissance de l'emploi (%)	2,1	-1,1	-2,7	0,5	-	1,4	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	5,6	5,2	5,4	5,6	-	5,4	-	5,1	-
Migration nette	3 317	2 751	3 556	3 700	4,0	3 900	5,4	4 000	2,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

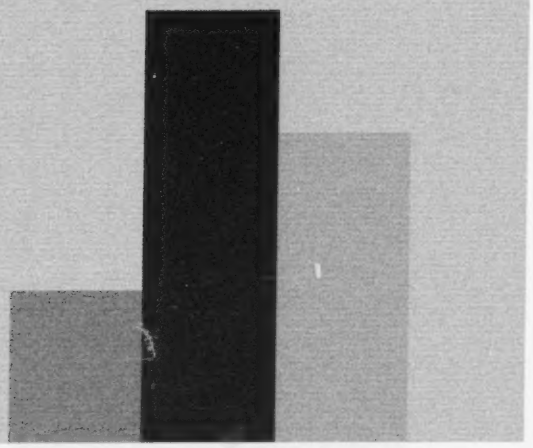
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64369_2015_B02